



## Novela zákona o evidenci skutečných majitelů

Dne 1. 10. 2022 vstoupil do účinnosti zákon č. 245/2021 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů (dále jen "ZESM"). **Touto novelou bylo stanoveno, že i pro společenství vlastníků jednotek musí být v evidenci skutečných majitelů zapsán skutečný majitel.**

Definice osoby skutečného majitele

Novelou byla nově stanovena definice osoby skutečného majitele. Nyní je za skutečného majitele považována každá fyzická osoba, která v konečném důsledku vlastní nebo kontroluje právnickou osobu nebo právní uspořádání.

Pravidla pro určení skutečného majitele pro korporace jsou velmi složitá.

Ve vztahu ke společenství vlastníků je možné najít pravidla pro určení skutečného majitele v § 4 ZESM. Skutečným majitelem bude především každá fyzická osoba, která má přímo nebo nepřímo prostřednictvím jiné osoby nebo právního uspořádání podíl na hlasovacích právech ve společenství větší než 25 %, Zjednodušeně řečeno, pokud některý z vlastníků jednotek má hlasovací podíl na shromáždění větší než 25 %, je nezbytné zapsat jako skutečného majitele tohoto vlastníka. V případě, že je tímto vlastníkem právnická osoba, tak osobu, která ji ovládá.

### Členové statutárního orgánu jako skuteční vlastníci

U většiny společenství vlastníků však nebude výše uvedené pravidlo aplikovatelné, protože žádný vlastník nebude dosahovat tak vysokého podílu na hlasovacích právech. Pro takové případy bude platit pravidlo uvedené v § 4 odst. 5 ZESM, dle kterého **bude za skutečného vlastníka považován člen statutárního orgánu společenství – tedy všichni členové výboru nebo předseda společenství.**

**Automatický průpis**

Protože u většiny společenství vlastníků budou jako skuteční majitelé zapisováni členové výboru nebo předseda společenství, je v § 38 odst. 4 ZESM stanoveno, že dojde k tzv. automatickému průpisu údajů těchto osob obsažených ve veřejných rejstřících. Jinými slovy členové výboru nebo předseda společenství budou automaticky zapsáni jako skuteční majitelé společenství vlastníků, aniž by společenství muselo podávat jakýkoliv návrh.

Návrh na zápis skutečného majitele musejí tedy podat pouze ta společenství, u nichž některý z vlastníků dosahuje podílu na hlasovacích právech nejméně 25 %.

Mgr. Pavla Krejčí, Zdroj: Verlag Dashöfer